



# HSB BRF PEPPARKVARNEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



## HSB Bostadsrättsförening Pepparkvarnen i Stockholm

### KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2020

HSB BRF Pepparkvarnen kallar alla medlemmar till ordinarie föreningsstämma

DATUM/TID: 2020-06-10, kl. 18.00

PLATS: Hökarängsskolans matsal

#### DAGORDNING - förslag

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om högsta antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om högsta antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor, och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen,
  - 24.1. Styrelsens förslag till stadgeändring, bifogas årsredovisningshandlingarna.
  - 24.2. Motion 1: Motion om kombinerat övernattningsrum/styrelserum.
  - 24.3. Motion 2: Motion angående höjning av inomhustemperaturen.
  - 24.4. Motion 3: Motion ang. gästparkering.
  - 24.5. Motion 4: Motion ang. "obehöriga" sopor.
  - 24.6. Motion 5: Motion om inomhustemperaturen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Välkommen hälsar styrelsen!

#### Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud., Ombud får bara företräda en medlem. I år gäller dock att ombud får företräda mer än en medlem! Medlem får medföra ett valfritt biträde.





Org Nr: 769618-1176

# Styrelsen för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Org.nr: 769618-1176

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Mesosten 4 i Stockholms kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till och med 2029-04-01.

Styrelsen har sitt säte i Hökarängen, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	3 064
Parkeringsplatser	40	0

Föreningens fastighet är byggd 2011. Värdeår 2011.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Värmepump och tillhörande system har bytts ut. Detta skedde under februari/mars 2019.

Torktumlaren i tvättstugan har bytts ut.

Det årliga filterbytet har genomförts.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Februari 2020	Entréer, insida	Byte av armaturer
Februari 2020	Parkering	Montering av rörelsestyrd belysning på sophusens utsida för bättre belysning av p-platser.
2020	Parkering	Arbete med att ta fram förslag till laddstolpar har påbörjats.

#### Övriga väsentliga händelser

I samband med omsättning av lån gjordes i december 2019 en extra amortering på 1 060 000 kr i syfte att sänka föreningens något höga belåningsgrad.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Maria Teresa Dörner  
Per Nguyen Johansson  
Luis Fierro  
Selvedina Hamzic  
Jonas Renemar  
Bengt Persson

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande/Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-Ledamot





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

---

Under perioden från stämman 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Klas Rudbäck	Ordförande
Fredrik Haglöf	Vice ordförande
Anneli Forsberg	Sekreterare
Luis Fierro	Ledamot
David Rejvi	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Luis Fierro och Fredrik Haglöf.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Luis Fierro, Anneli Forsberg, David Rejvi och Klas Rudbäck. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Magnus Engström	Föreningsvald ordinarie
Erik Ekwall	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Lillemor Lundquist, Göran Segeholm och Lars Larsson.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 74 (75) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Därutöver är HSB Stockholm en medlem. Under året har 6 (9) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	840	840	840	840	840
Totala Intäkter kr/kvm	989	993	981	983	995
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	281	261	311	311	214
Belåning, kr/kvm	7 568	8 040	8 145	8 242	8 340
Räntekänslighet	9%	10%	10%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	601	629	569	564	569
Energikostnader kr/kvm	126	130	137	118	111

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 029	3 041	3 007	3 013	3 049
Resultat efter finansiella poster	-805	-53	83	109	-290
Soliditet	76%	75%	74%	74%	74%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 029 477
Rörelsekostnader	-	3 620 838
Finansiella poster	-	214 051
<b>Årets resultat</b>		<b>-805 412</b>
Planerat underhåll	+	823 500
Avskrivningar	+	843 922
<b>Årets sparande</b>		<b>862 010</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>281</b>

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	75 745 000	0	1 219 250	-2 219 093	-53 413
Reservering till fond 2019			447 000	-447 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-823 500	823 500	
Balanserad i ny räkning				-53 413	53 413
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-805 412
Belopp vid årets slut	75 745 000	0	842 750	-1 896 006	-805 412

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 272 506
Årets resultat	-805 412
Reservering till underhållsfond	-447 000
Ianspråktagande av underhållsfond	823 500
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 701 418</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 701 418</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 029 477	3 041 222
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 664 366	-1 935 956
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 870	-42 669
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-67 680	-64 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 922	-843 989
Summa rörelsekostnader		<u>-3 620 838</u>	<u>-2 887 075</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-591 361</b>	<b>154 147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 797	5 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-218 848</u>	<u>-213 425</u>
Summa finansiella poster		<u>-214 051</u>	<u>-207 560</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-805 412</b>	<b>-53 413</b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	<u>96 214 763</u>	<u>97 058 685</u>
		96 214 763	97 058 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>96 215 263</u>	<u>97 059 185</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 260	2 129
Övriga fordringar	Not 9	727 421	924 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>235 541</u>	<u>256 743</u>
		969 222	1 183 294
Kassa och bank	Not 11	614 495	1 710 083
Summa omsättningstillgångar		<u>1 583 717</u>	<u>2 893 376</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>97 798 980</u></b>	<b><u>99 952 561</u></b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 745 000	75 745 000
Yttre underhållsfond	842 750	1 219 250
	<u>76 587 750</u>	<u>76 964 250</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 896 006	-2 219 093
Årets resultat	-805 412	-53 413
	<u>-2 701 418</u>	<u>-2 272 506</u>
Summa eget kapital	<u>73 886 332</u>	<u>74 691 744</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>22 803 750</u>	<u>24 248 750</u>
	22 803 750	24 248 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 385 000	385 000
Leverantörsskulder	251 445	183 468
Skatteskulder	63 756	31 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>408 697</u>	<u>412 226</u>
	1 108 898	1 012 067
Summa skulder	<u>23 912 648</u>	<u>25 260 817</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>97 798 980</u></b>	<b><u>99 952 561</u></b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-805 412	-53 413
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	843 922	843 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>38 510</u>	<u>790 576</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 010	-36 073
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>96 831</u>	<u>-115 468</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>139 351</u>	<u>639 035</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 445 000	-321 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 445 000</u>	<u>-321 250</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 305 649</b>	<b>317 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 546 158</b>	<b>2 228 373</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 240 509</b>	<b>2 546 158</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1808 kr.





## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 573 184	2 573 184
Årsavgifter el	127 547	131 384
Årsavgifter vatten	82 682	87 972
Hyror	144 000	142 500
Bredband	117 312	117 312
Övriga intäkter	12 052	17 970
Bruttoomsättning	3 056 777	3 070 322
Avgifts- och hyresbortfall	-27 300	-29 100
	<b>3 029 477</b>	<b>3 041 222</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	507 816	484 113
Reparationer	110 515	153 196
El	270 470	262 642
Uppvärmning	257 068	276 874
Vatten	68 188	79 322
Sophämtning	23 173	22 736
Fastighetsförsäkring	36 997	33 634
Kabel-TV och bredband	133 322	134 222
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	32 383	31 373
Förvaltningsarvoden	112 350	101 967
Tomträttsavgäld	269 250	330 000
Övriga driftkostnader	19 334	15 878
Planerat underhåll	823 500	10 000
	<b>2 664 366</b>	<b>1 935 956</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	893	696
Administrationskostnader	15 504	17 490
Extern revision	9 625	11 313
Konsultkostnader	5 678	0
Medlemsavgifter	13 170	13 170
	<b>44 870</b>	<b>42 669</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	46 500	45 500
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	16 180	13 961
	<b>67 680</b>	<b>64 461</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	384	352
Övriga ränteintäkter	4 413	5 513
	<b>4 797</b>	<b>5 865</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	218 848	213 425
	<b>218 848</b>	<b>213 425</b>

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 7 Byggnader och tomträtt</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 552 000	101 552 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 552 000</b>	<b>101 552 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-4 493 315	-3 649 326			
Årets avskrivningar	-843 922	-843 989			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 337 237</b>	<b>-4 493 315</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 214 763</b>	<b>97 058 685</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	42 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	15 400 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>69 600 000</b>	<b>57 400 000</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	101 407	88 346			
Avräkningskonto HSB Stockholm	626 014	836 075			
	<b>727 421</b>	<b>924 421</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	235 541	256 743			
	<b>235 541</b>	<b>256 743</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
SBAB	614 495	1 710 083			
	<b>614 495</b>	<b>1 710 083</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	250637	0,90%	2020-09-30	7 225 000	300 000
Stadshypotek	319836	0,87%	2021-09-30	8 393 750	85 000
Stadshypotek	404066	0,54%	2020-12-30	7 570 000	0
				<b>23 188 750</b>	<b>385 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 803 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 263 750
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 807 000	25 807 000

**HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	385 000	385 000
	<u>385 000</u>	<u>385 000</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	113	0
Förutbetalda hyror och avgifter	235 061	228 215
Övriga upplupna kostnader	173 523	184 011
	<u>408 697</u>	<u>412 226</u>

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15 april 2020

Klas Ruddäck

Anneli Forsberg

David Rejvi

Fredrik Haglöf

Luis Fierro

Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 2020-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

**Jörgen Götehed**

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm, org.nr. 769618-1176

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pepparkvarnen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

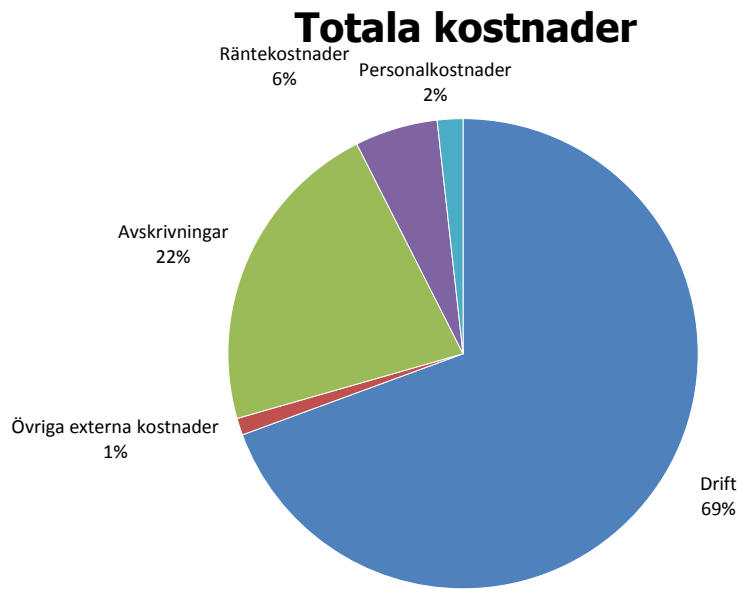
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/7 2020

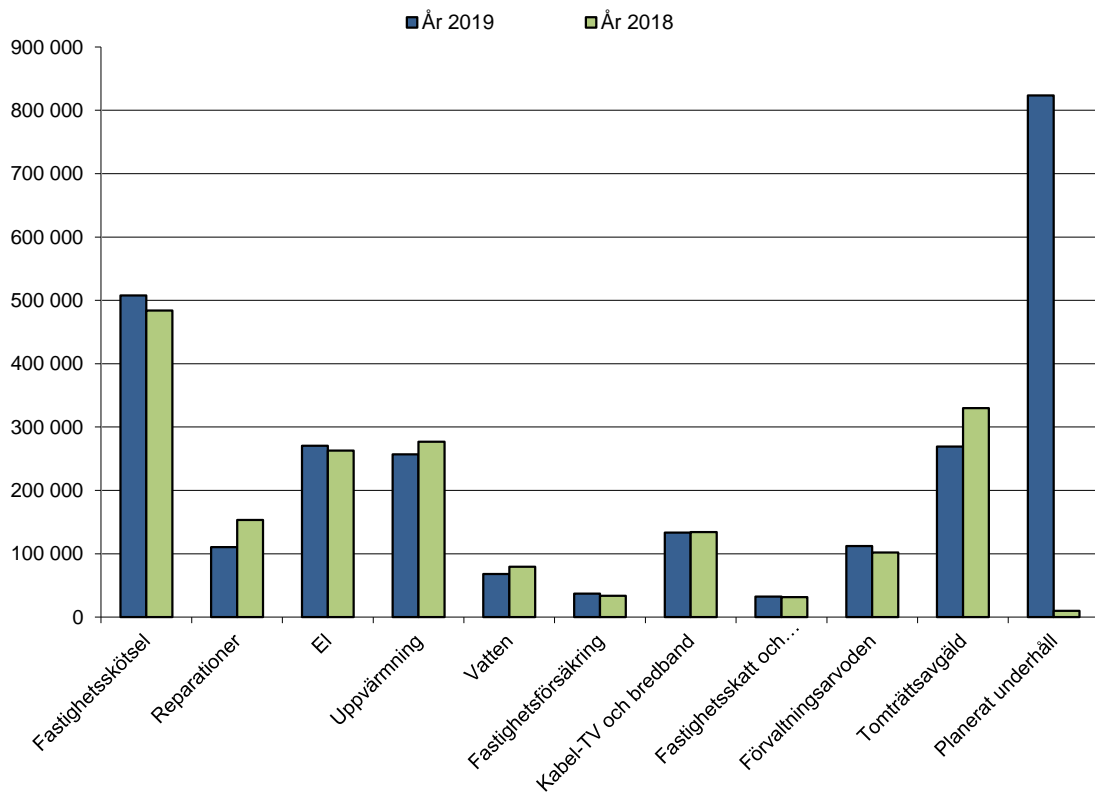
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Magnus Engström  
Av föreningen vald revisor

## HSB brf Pepparkvarnen i Stockholm



### Fördelning driftkostnader





Brf Pepparkvarnen

Här följer valberedningens förslag:

Val till styrelsen

Fredrik Haglöf har meddelat att han ställer upp för omval, och Maria Teresa Dörner att hon ställer upp för val till styrelsen. Vi tror att Maria Teresas tidigare erfarenhet av arbetet i vår styrelse gör henne till en värdefull tillgång för vår bostadsrättsförening. Vårt förslag är således:

**Maria Teresa Dörner**, nyval 2 år. Ersätter Luis Fierro.

**Fredrik Haglöf**, omval 2 år.

Val av revisorer

Både Magnus Engström och Erik Ekwall har meddelat att de vill kvarstå som revisor respektive revisorsuppleant

**Magnus Engström**, omval revisor

**Erik Ekwall**, omval revisorsuppleant

Arvoden

**Styrelsen** 1,2 basbelopp att fördela inom styrelsen, alltså 56 760:-

**Revisorerna** Valberedningen föreslår att övergå från tidigare fast arvode (3 500:-) till 7,5% av prisbasbelopp. Vilket i år ger 3 548:-. Detta för att underlätta för framtida bestämningar av arvoden.

Vänligen

Göran Segeholm & Lillemor Lundquist, valberedningen

## Styrelsens förslag till stadgeändring

Nuvarande lydelse av § 31.4:

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås och nycklar m.m. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,

Föreslås ändras till:

- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m.  
Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida.  
Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning

Motion (förkortad) om övernattningsrum/styrelserum.

Tanken är att göra om styrelserummet till ett bokningsbart övernattningsrum för brf's gäster.  
Samtidigt ska det vara användbart för styrelsemöten.

Fördelar:

Gäster har en egen minilägenhet att bo och sova i.

Intäkter till brf.

Kan öka intresset för att köpa lägenhet i vår brf.

Annika Persson

### **Motion nr 1 – kombinerat styrelserum och gästrum**

Tanken är att göra om styrelserummet till ett bokningsbart övernattningsrum för brf's gäster. Samtidigt ska det vara användbart för styrelsemöten.

Fördelar:

Gäster har en egen minilägenhet att bo och sova i.

Intäkter till brf.

Kan öka intresset för att köpa lägenhet i vår brf.

Annika Persson

### **Styrelsens svar på motion nr 1 – kombinerat styrelserum och gästrum**

Styrelserummet som föreslagits göras om till ett kombinerat övernattnings- och styrelserum, bedöms av styrelsen vara för litet, för att tillgodose båda dessa syften.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Vi önskar lämna in en motion till styrelsen innan stämman.

Motion angående tre varmare inomhustemperatur.

Vi upplever att det är mycket kallt i lägenheterna. Det går inte att vrida upp värmen på elementen till en behaglig temperatur när det är höst och vinter. Maxtemperaturen är inte varm nog. Detta medför att ventilationen suger runt kall luft.

Vi vill att stämman beslutar att vi höjer inomhustemperaturen till tre grader varmare så att varje lägenhetsinnehavare själv har möjlighet att höja eller sänka temperaturen på elementen till lämplig nivå.

Om det visar sig att det kräver en avgiftshöjning för att höja temperaturen skulle vi i beslutet vilja fastställa hur hög höjning föreningens medlemmar kan tänka sig att godkänna för denna temperaturhöjning. Vi själva kan tänka en avgiftshöjning för att slippa frysa.

Motion från Christine Holmbom, Peter Holmbom och Maria Teresa Dörner Pepparvägen 43.

Styrelsens svar på motion 2 om höjning av inomhustemperatur.

Styrelsen har under året behandlat ärendet om värmen i lägenheterna. Vi har i samband med det, även kontrollerat Boverkets rekommendationer om inomhustemperaturer, och utgått från dessa rekommendationer.

Vi har också beaktat Socialstyrelsens allmänna råd om inomhustemperatur:

**Utdrag ur Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 2005:15 om temperatur inomhus**

**Tabell 1. Indikerande värde för fortsatt utredning<sup>53</sup>**

1. Lufttemperatur	Under 20 °C
2. Lufttemperatur	Över 24 °C
	Över 26 °C sommartid
3. Golvttemperatur	Under 18 °C

Vi har förstått att frågan varit diskuterad under en längre tid tillbaka. Detta har under 2019 lett till ett byte av värmepump. Vi har nu sett resultatet, efter att en värmejustering har gjorts.

I mars 2020 skedde tillsyn av värmekurvor, nytt filter installerades och en värmehöjning gjordes.

En ytterligare höjning av inomhustemperaturen med 3 grader, skulle innebära:

-15-20% ökad energikostnad/år, vilket motsvarar c:a 45.000 kr/år. Detta enligt en tumregel att 1 grads höjning av inomhusvärme kostar c:a 5%

-Termostaterna på alla element skulle behöva bytas, eftersom dagens termostater stänger vid c:a 21 grader.

-Uppskattad engångskostnad för termostatbyte, innebär en engångskostnad på c:a 225.000 kr.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.



# MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PEPPARKVARNEN, FÖRENINGSTÄMMA 2020

## MOTION ANG P-PLATSER

### BAKGRUND

Parkering, om det finns lediga p platser, kan man göra om dem till gästparkering? Tills någon önskar nyttja dem. Svårt för gäster att parkera i dagsläget.

Det ska inte nyttjas av boende som inte får plats på gatan! Om det finns en skylt där det står Gästparkering.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Parkering, Jag vill att styrelsen beslutar om att omvända lediga p-platser till Gästparkering/ar, inköper och sätter upp skylt på platsen, informerar alla bostadsrättsinnehavare om det och att de inte ska nyttjas av boende i brf. då det inte finns på p-platser på gatan. Utskick om det via brev.

Jag/vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Farsta 2020-04-17 \_\_\_\_\_  
Ort datum

Irene Arvik Källander \_\_\_\_\_  
Namn

33/1303 \_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer

### **Motion nr 3 - gästparkering**

Parkering, om det finns lediga p platser, kan man göra om dem till gästparkering? Tills någon önskar nyttja dem. Svårt för gäster att parkera i dagsläget.

Det ska inte nyttjas av boende som inte får plats på gatan! Om det finns en skylt där det står Gästparkering.

Parkering, Jag vill att styrelsen beslutar om att omvända lediga p-platser till Gästparkering/ar, inköper och sätter upp skylt på platsen, informerar alla bostadsrättshavare om det och att de inte ska nyttjas av boende i brf. då det inte finns på p-platser på gatan. Utskick om det via brev.

### **Styrelsens svar på motion nr 3 – gästparkering**

Styrelsen har informerat och påtalat att våra parkeringsplatser är förhyrda, enligt skyltning. För att ha en effektiv gästplatsskytning, behöver parkeringsbolag kopplas in vilket skulle medföra extra kostnader för vår förening.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

# MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PEPPARKVARNEN, FÖRENINGSTÄMMA 2020

## MOTION ANG SOPRUMMEN

### BAKGRUND

Soprummet, vissa bostadsrättsinnehavare förstår inte enklare information, vad som ska slängas där, det ligger trasig elektronik, lampor, hush. maskiner etc. Konsekvens blir onödiga kostnader för föreningen och det blir skräpigt och trångt i det redan lilla utrymmet.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Jag vill att styrelsen beslutar om att söka tillstånd och sätta upp en kamera i soprummet/n. Stor chans att problemet löses.

Jag/vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Farsta 2020-04-17 \_\_\_\_\_  
Ort datum

Irene Arvik Källander \_\_\_\_\_  
Namn

33/1303 \_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer

#### **Motion nr 4 - kameraövervakning av soprummet/n**

Soprummet, vissa bostadsrättsinnehavare förstår inte enklare information, vad som ska slängas där, det ligger trasig elektronik, lampor, hush. maskiner etc. Konsekvens blir onödiga kostnader för föreningen och det blir skräpigt och trångt i det redan lilla utrymmet.

Jag vill att styrelsen beslutar om att söka tillstånd och sätta upp en kamera i soprummet/n. Stor chans att problemet löses.

Irene Arvik Källander

#### **Styrelsens svar på motion nr 4 - kameraövervakning av soprummet/n**

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att ordningen i soprummet/n kan bli bättre. Styrelsen vill dock först kontrollera möjligheterna att sätta upp övervakningskameror vid/i soprummet/n och utreda kostnaderna för en sådan installation.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och i stället uppdra åt styrelsen att utreda frågan enligt stycket ovan.

# MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PEPPARKVARNEN, FÖRENINGSTÄMMA 2020

## MOTION ANG VÄRMEN

### BAKGRUND

Värmen, måste ses över, senaste vintrar (1-2 åren) har det varit ovanligt kyligt i lägenheten. Efter byte av värmepump, blev det sämre, kyligt, rått, kalla golv, kallt i säng, i vintras. Extra element och kläder behövdes.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Beskriv ditt/ert förslag till beslut, yrkande.

Jag vill att styrelsen beslutar att höja värmen 2-3 grader under perioden mitten av november t o m mitten av mars då det är som kallast ute.

Jag/vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Farsta 2020-04-17 \_\_\_\_\_  
Ort datum

Irene Arvik Källander \_\_\_\_\_  
Namn

33/1303 \_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer

Styrelsens svar på motion om värmen, Motion nr 5

Vi hänvisar till styrelsens svar på motionen om höjd inomhustemperatur.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.





HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**